

规划设计条件

编号: (2026) 第 12 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条、《广东省城市控制性详细规划管理条例》规定,经审核本建设项目选址符合城市规划要求,同意发给地块规划设计条件。

建设单位名称	公开交易地块
建设项目名称	县城新区浈阳大道旁A1-11地块规划设计条件
建设用地位置	县城新区浈阳大道
建设工程性质	居住
建设规划性质	二类城镇住宅用地(兼容商业用地)
建设用地面积	21193.79平方米
附件及附图名称: <u>县城新区浈阳大道旁A1-11地块</u> 规划设计条件附图	

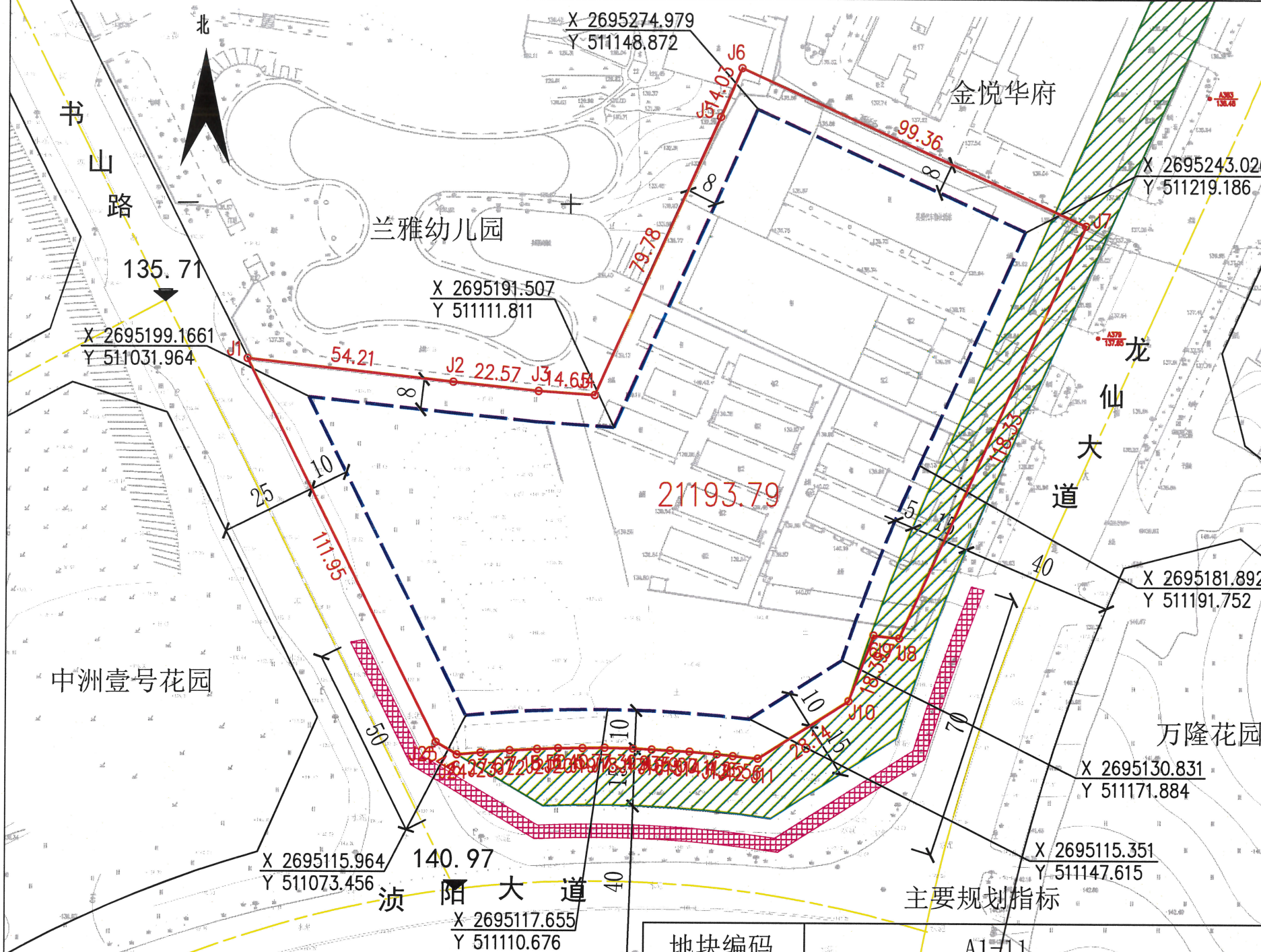
核发机关: 翁源县自然资源局
日 期: 2026 年 5 月 6 日



遵守事项:

- 1、本书(含附件及附图)是城市规划区内,经城市规划管理部门审定,作为建设单位编制建设项目可行性研究报告的法定依据。
- 2、未经核发机关同意,本书(含附件及附图)核定的有关要求不得更改。

翁源县县城新区浚阳大道旁A1-11地块规划设计条件



- 道路红线
- 规划建设用地红线
- 建筑控制线
- 公共绿地
- 出入口方向
- 机动车禁止开口路段

地块编码	A1-11
区域位置	县城新区浚阳大道
用地面积	21193.79m ² （合约31.79亩）
用地性质	二类城镇住宅用地（兼容商业用地）
容积率	1.0<FAR≤2.5
建筑密度	≤35%
建筑限高	100m, 同时符合航空管制要求
商业占比	5%—10%
绿地率	≥30%
停车位要求	不少于1个车位/户, 0.6个车位/100m ² 商业建筑面积

配套设施					
类别	序号	项目名称	配建要求	备注	
文化体育	1	居民健身设施	见备注	1.1 地块应分别按照室内建筑面积不低于0.1m ² /人或室外用地面积不低于0.3m ² /人的标准配建居民健身设施, 可结合绿地统筹布置, 应设置相应健身器材。 1.2 应按照《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》的要求, 1000户(套)以下的社区按600平方米配建物业社区公共服务用房, 1000户-2000户(套)的社区按600-800平方米配建, 3000户(套)-5000户(套)的社区按1000-1300平方米。社区公共服务用房应当为独立成套的单体空间, 设置在方便居民出入的楼层和方位。权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 1.3 地块应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 1.4 地块应按照《广东省自然资源厅 广东省民政厅 广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强养老服务设施规划和用地保障的通知》(粤自然资规字〔2021〕2号)配建养老设施, 权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 1.5 应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》配建机动车停车位, 并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位; 充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》《韶关市自然资源局关于进一步明确居住项目电动自行车停放场所有关配建要求的通知》规定执行。 1.6 地块应按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点。各地块应分别按建筑面积不小于10m ² 标准设置1处邮件快递递送室(设置在地块出入口或结合物业管理用房设置; 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行)。应按《城市居住区规划设计标准》要求设置公厕、配电房等公共配套设施。	
	2	社区公共服务用房	≥600m ²		
	社区服务	3	物业管理用房		见备注
		4	养老设施		不少于20m ² /百户
市政公用及其他	5	再生资源回收点	每处≥6m ²		
	6	生活垃圾收集点	见备注		
	7	停车位	见备注		
	8	电动自行车充电桩	见备注		
	9	无障碍设施	见备注		
1.7 应按照《广东省教育厅等六部门关于印发〈广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见〉的通知》(粤教基〔2022〕33号)文件要求执行。					
1.8 应按相关规定设置无障碍设施, 并与城市无障碍设施相连接。					
1.9 以上须移交的配建设施, 移交标准以各配建设施接收单位意见为准。					
规划控制要求					
建筑退让间距	2.1	退让距离应符合图示标注要求, 其具体退让距离和建筑间距应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求, 并在建设工程设计方案审查时核定。			
	2.2	建筑物地下室边缘原则上不得超出建筑控制线且不得影响市政管线的铺设, 若按此退让要求确有困难的, 应采取技术安全措施和有效施工办法, 并经相应施工技术论证部门评审通过, 并由原设计部门或具有相应资质等级设计单位签章认定后, 其退让距离可适当缩小, 但不得超出规划建设用地红线。			
	2.3	当相邻地块为同一权属人时, 该相邻地块间的建筑控制线可取消, 但建筑物不得超出各自的规划建设用地红线。			
道路工程管线	3.1	地块内部路网系统应与城市道路交通系统有机衔接, 确保交通顺畅和交通安全。地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。			
	3.2	工程管线及设施应包括给水、排水、污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。各类工程管线及设施应与相应的城市市政管线及设施进行驳接, 并达到正常、安全使用要求。			
	3.3	工程管线应进行地下敷设; 项目自用管线不得超出规划建设用地红线; 排水应采用雨、污分流制。			
建筑布局形态	4.1	建筑布置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素, 建议采用现代建筑风格; 建筑立面造型设计要简洁大方, 具有时代风貌和地方特色。临路一侧建筑裙楼应进退有致、高低错落, 避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面, 并统一设计预留门店招牌位置; 建筑屋顶可采用收分、坡屋顶形式, 或设置构架以及其他景观艺术处理方式, 丰富建筑屋顶及天际轮廓线。			
	4.2	地块临龙仙大道、浚阳大道界面为主要控制界面, 界面应注意天际线的营造, 保证层次感与通透感。			
	4.3	考虑城市景观的延续性, 建筑夜景灯光设计应与我县城市灯光设计要求一致。			
公共绿化空间	5.1	应统筹庭院、街道、公园及小广场等公共空间, 形成连续、完整的公共空间系统。			
	5.2	应充分合理利用场地内外部的地形地貌、地质条件, 在地形高差相对较大区域, 可采用台地布局形式, 并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量, 以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的, 应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。			
	5.3	绿地及绿化建设应能绿则绿, 严格保护古树名木, 充分利用原有树木、水体, 采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式, 并结合绿地综合布置亭、雕塑、花架、游乐设施和健身设施, 丰富绿地景观。			
其他要求	5.4	该地块无需平整, 可结合现状高差等情况进行设计及建设。			
	以下各行业主管部门要求属于提醒用地单位遵照执行, 并由相关部门按照各自职能监督实施: 1) 项目建设中应按相关行业主管部门要求, 用地单位严格保护历史文化遗产和古树名木。 2) 住宅建筑应按规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施。 3) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施、室分系统、海绵城市建设和高层(超高层)建筑建设管理、微波通道、应急避难场所设置、保障性住房等应符合现行政策规定和行业主管部门要求。 4) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的, 在后续编制建筑设计方案环节, 用地单位应征求并满足相关行业主管部门有关视线及限高管控要求。 5) 项目建设中涉及需制定矿产资源处置方案的, 用地单位应按有关规定报批相关行业主管部门审批。 6) 地块涉及土壤污染风险管控或修复的, 应按有关规定处置并达到相关行业主管部门要求。 7) 地块周边有加气站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等, 应按相关规定设置相关安全防护设施。 8) 地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌暗渠、以及隐蔽市政设施需迁改的, 应征求相关行业主管部门意见, 并明确迁改实施主体。 9) 地块涉及场地平整、边坡支护、基础设施建设的, 应按要求明确实施主体。 10) 各项建设除了应符合本规划条件强制性事项、指导性规划要求以及提醒用地单位遵照执行的事项以外, 未尽要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。				